



Vedtægt

for

Andelsboligforeningen
Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39



§ 1 Navn og hjemsted

- 1-1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39, 2720 Vanløse.
- 1-2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2 Formål

- 2-1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 3047 Vanløse, beliggende Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39, 2720 Vanløse.

§ 3 Medlemmer

- 3-1 Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i, en bolig i foreningens ejendom. Hvert medlem må kun have én bolig og er forpligtet til at bebo boligen. jf. dog § 12.
- a) Bestyrelsen kan dog dispensere fra denne bestemmelse, såfremt en andelshaver ønsker at erhverve en ekstra bolig i foreningen, ud over den som andelshaveren selv bebor, med henblik på at fremleje til nærtstående familie i lige linje. Der medfølger ikke stemmeret til andelen.
- b) Bestyrelsen kan dispensere for bopælskravet i tilfælde, hvor en andel sælges som forældrekøb med fremleje til barn/børn og /eller barnebarn/børnebørn for øje.
- 3-2 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.
- 3-3 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 3A Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.



- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 4 Indskud

- 4-1 Indskud for beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, udgør kr. 250 pr.m2 boligareal (bilag1). Den enkelte beboers indskud fremgår ved vedhæftede bilag (1). Indskuddet berigtiges ved, at medlemmerne modregner, hvad der ved stiftelsen indestår som forudbetalt husleje eller depositum. Eventuelt restbeløb (bilag 1) indefrysnes som et mellemværende med foreningen, der modregnes, når medlemmet overdrages sin andel. Mellemværendet forrentes ikke. Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem skal således ikke betale kontant indskud, idet finansiering i forbindelse med foreningens stiftelse og ejendommens erhvervelse finansieres ved realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut mod sædvanlig udstedelse af pantebrev med pant i ejendommen matr.nr. 3047 Vanløse, beliggende Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39.
- 4-2 Beboere med lejemål i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingsbeslutning træffes herom.
- 4-3 Ved senere indtræden i andelsboligforeningen skal der betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.
- 4-4 Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jf. § 6

§ 5 Hæftelse

- 5-1 Medlemmerne hæfter kun pro rata for den pantgæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital. Foreningen selv hæfter med sin formue, blandet andet den faste ejendom.



- 5-2 Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

- 6-1 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6-2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr, for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- 6-3 For andelen udstedes andelsbevis, som ikke kan pantsættes og som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 7

- 7-1 Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80% af pantens værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særligt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes §? Denne vedtægt tilpasses når nye vedtægter udsendes. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.
- 7-2 For andelen udstedes andelsbevis, som ikke kan pantsættes og som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 8 Boligaftale

- 8-1 Mellem foreningens og det enkelte medlem, kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.
- 8-2 Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtige lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.



§ 9 Boligafgift

- 9-1 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- 9-2 Boligafgiftens betales månedsvist forud og forfalder den første hverdag i hver måned, jf. § 24.
- 9-3 Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

§ 10 Vedligeholdelse m.v.

- 10-1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette streng inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. dog § 24.
- 10-2 Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.
- 10-3 Det er muligt for de beboere, som bor i stueetagen ud til en forhave at få råderet til den. Med råderet følger vedligeholdelsespligt. Hvis ikke vedligeholdelsespligten overholdes, overgår råderet såvel som vedligeholdelsespligt til foreningen. Alle foreningens beboere kan så benytte haven under almindelig hensyntagen.
- 10-4 Vedligeholdelse indebærer:
- Græsslåning
 - Klipping af hæk og vedligeholdelse af træer og buske
 - Lugning af ukrudt
- 10-5 Hvis beboeren ikke foranlediger den nødvendige vedligeholdelse udført, vil ejendommens visevært udføre vedligeholdelsen og udgiften hertil vil blive pålagt beboeren. Beboeren skal modtage et skriftligt varsel, som oplyser om forventet tidsforbrug og timeløn.
- 10-6 Fjernelse af træer og større buske kan kun ske med tilladelse fra bestyrelsen. Større haveanlæg kræver tilladelse fra bestyrelsen.
- 10-7 I tilfælde af delte haver (ud mod Grønnehøj, fra nr. 35 st.th. og op til Klingseyvej) må de pågældende beboere tale sig til rette om vedligeholdelsen.
- 10-8 Fratagelse af råderet sker efter advarsel fra bestyrelsen, som følge af misligholdelse af vedligeholdelsespligten. I forbindelse med overdragelse af lejlighed med have, overgår råderetten til den nye beboer, også selvom råderetten skulle være inddraget for den pågældende have.



§ 11 Forandringer

- 11-1 Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer lejligheden.
- 11-2 Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejde, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen.
- 11-3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11-4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11-5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 12 Udlejning m.v.

- 12-1 En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse i maksimalt 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet. Før end bestyrelsen kan godkende et evt. fremlejemål, er det et krav at den pågældende andelshaver har haft sin bopæl i lejligheden i minimum 1 år forud for fremlejen.
- 12-2 Den fraflyttende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse. Og den fraflyttende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.
- 12-3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- 12-4 Der gives tillige ret til at fremleje til andelshaverens nærmeste familie i lige linje, såfremt andelen er erhvervet med dette formål iht. § 3, stk. 1, litra a og b. Der skal i disse tilfælde udfærdiges en fremlejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere vilkår for fremlejen.

§ 13 Husorden

- 13-1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Det er forbudt at holde husdyr i ejendommen uden bestyrelsens skriftlige samtykke, hvilket samtykke skal meddeles til andelshaver, som ved foreningens stiftelse allerede har husdyr.



§ 14 Overdragelse af andele

- 14-1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig er han berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der bebor eller samtidig med overdragelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.
- 14-2 Det er tilladt at sælge til nabo med det formål at sammenlægge lejligheder vandret. Der kan maksimalt sammenlægges to oprindelige lejligheder til en sammenlagt lejlighed. Der må maksimalt sammenlægges 10 lejligheder til 5 sammenlagte lejligheder. Når der er sammenlagt 10 lejligheder efter denne bestemmelse, bortfalder muligheden for sammenlægning af yderligere lejligheder. Når lejligheder sammenlægges, fortsætter retten til at anvende de to kælderrum som hørte med til de to oprindelige lejligheder.
- Hvis den ene hoveddør blændes, skal væggen i trappeopgangen fremstå uden døråbning og i øvrigt mures og males, så trappeopgangen forbliver ensartet og pæn.
- Efter sammenlægningen skal lejligheden fremstå som én lejlighed og derfor kun have et køkken, en elmåler og tilsvarende.
- Alle udgifter til sammenlægningen betales af andelshaveren ligesom andelshaveren er ansvarlig for indhentning af nødvendige myndighedsgodkendelser og andelshaveren er ansvarlig for at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.
- Sammenlægningen skal senest påbegyndes 6 måneder efter modtagelse af byggetilladelse fra kommunen og sammenlægningen skal være afsluttet senest 12 måneder efter modtagelse af byggetilladelse fra kommunen.
- Når to boliger i foreningen sammenlægges, vil de samlede fordelingstal for boligafgift og andelsværdi udgøre summen af de to boligers fordelingstal. Der ændres dermed ikke på fordelingen af foreningens formue eller hvor meget, der samlet skal betales i boligafgift i forhold til de andre andelshavere. Det har også været praksis, at boligernes arealer blot blev lagt sammen i forbindelse med, at en sammenlægning blev registreret i BBR. Københavns Kommune har imidlertid i sommeren 2020 ændret praksis, så der sker en omberegning af arealerne af alle boligerne i opgangen, når boliger sammenlægges. En andelshaver kan altså opleve, at boligens areal i BBR kan ændre sig flere gange i takt med, at boliger sammenlægges.
- Der kan altså være forskel på foreningens opgørelse af arealet og arealet registreret i BBR, men dette medfører som nævnt oven for ikke en ændring af fordelingstallene i foreningen, uanset om andelsværdi og boligafgift beregnes pr. kvm.
- 14-3 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr til andelsboligforeningen, jf. § 4, stk. 3.

§ 15 Overdragelsessum

- 15-1 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jf. § 7, stk. 4, før indflytning i boligen kan ske.

§ 16 Vurdering af andel

- 16-1 Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelsen af andelsværdien, samt prisen for forbedringer, inventar og løsøre i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver. Endvidere skal sælger få udarbejdet en VVS- og el-attest af en autoriseret VVS-installatør og elektriker med dokumentation for VVS- og el-installationernes lovlighed. Disse rapporter betales af den fraflyttende andelshaver.



- 16-2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det at bestyrelsen fastsatte nedslag for manglende vedligeholdelsestand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffes selv bestemmelser om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17 Fremgangsmåde

- 17-1 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregninger med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar.
- Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om prisfastsættelse og straf i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 17-2 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.
- 17-3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 17-4 Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jf. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til eventuelle rettig-hedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overdragede.



§ 18

- 18-1 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overtagelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe kan brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

§ 19

- 19-1 Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligen vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren.
- 19-2 Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 20

- 20-1 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og boligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og § 19.

§ 21 Dødsfald

- 21-1 Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.
- 21-2 Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 14, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- 21-3 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som mindst ét år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.
- 21-4 Efterlades hverken ægtefælle eller samlever finder § 20 tilsvarende anvendelse.
- 21-5 Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.



§ 22 Samlivsophævelse

- 22-1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af paterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 22-2 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og boligen.
- 22-3 Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 23 Opsigelse

- 23-1 Andelshaver kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 til 22 om overførsel af andel.

§ 24 Eksklusion

- 24-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med den, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyret beregnes efter lejelovgivningens regler.
 3. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 18.
 4. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
 5. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11.
 6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at hæve lejemålet.
- 24-2 Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance overfor foreningen, skal den til enhver tid gældende Lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutions grundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.



§ 25 Generalforsamling

- 25-1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 25-2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Bestyrelsens beretning
 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 4. Forslag
 5. Valg af bestyrelse
 6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning
- 25-3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flere af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- 25-4 Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

§ 26

- 26-1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 26-2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaveren ved opslag eller på lignende måde senest 4 fulde døgn (96 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 26-3 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.
- 26-4 Hver andel giver en stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingen indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettiget.
- 26-5 En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller et andet medlem af foreningen.
- 26-6 Generalforsamlinger kan afholdes digitalt (eksempelvis: 1. på Teams, 2. på Zoom eller anden anerkendt platform), hvis omstændighederne kræver det.



§ 27

- 27-1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige vedtægtsændringer, salg af fast ejendom større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede for at beslutning kan træffes.
- 27-2 Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom større forbedringer eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvoraf mindst 2/3 stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 28

- 28-1 Ved generalforsamlingen er administrator dirigent og pligtig til at udarbejde og rundsende referat, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 29 Bestyrelsen

- 29-1 Generalforsamlingen vælger blandt medlemmerne en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 29-2 Bestyrelsen er bemyndiget til, i samarbejde med foreningens administrator, at optage nye lån til indfrielse af den på ejendommen hvilende gæld og evt. forlænge løbetiden på foreningens gæld, alt med henblik på at opnå årlige, likviditetsmæssige besparelser (omprioritering). Det er dog en forudsætning, at lånoptagelsen sker i dansk valuta og danske realkredit- og/eller pengeinstitutter.

§ 30

- 30-1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Generalforsamlingen kan desuden vælge 1-3 bestyrelsessuppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling
- 30-2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem og suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted.
- 30-3 Udtaler generalforsamlingen sin mistillid til et eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.



§ 31

- 31-1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 31-2 Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne
- 31-3 Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 31-4 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

- 32-1 Bestyrelsen indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 32-2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 32-3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 33 Tegningsregler

- 33-1 Foreningens tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- 33-2 Bestyrelsen er berettiget til at bemyndige andelsboligforeningens administrator til at udarbejde og underskrive erklæringerne til långiver eller udlægshaver, jf. Lom om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.

§ 34 Regnskab

- 34-1 Foreningens regnskabsår løber fra den 1/1 til den 31/12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 31/12 omfattende periode 1/11-1994 til 31-12-1995, idet ejendommen er overtaget pr. 1/11-1994. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.
- 30-2 Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst, retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 35 Revision

- 35-1 Foreningens årsregnskab samt forslag til drift- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.



§ 36 Opløsning

- 36-1 Opløsningen ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 36-2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

§ 37 Retsklausul

- 33-1 Eventuel tvist om forståelsen eller fortolkning af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 2. februar 1995.

Med ændringer vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 12. juni 2005, ordinær generalforsamling den 8. maj 2006, ekstraordinære generalforsamling den 20. maj 2006, ekstraordinære generalforsamling den 30. september 2009, ordinær generalforsamling den 4. juni 2014, ordinær generalforsamling den 29. Maj 2017, ordinær generalforsamling den 1. juni 2021, ekstraordinær generalforsamling den 16. august 2021, ekstraordinær generalforsamling den 6. juli 2022 og ekstraordinær generalforsamling den 12. marts 2024, ordinær generalforsamling den 11. juni 2024 og ekstraordinær generalforsamling den 8. juli 2024.

--- Underskrives digitalt af bestyrelsen ---



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jasmin Gabrielle Risborg Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 062 - Grønnehøj 31-39/Klingseyvej 35-39
Serienummer: 3e3af158-2951-458d-9866-86466e5dccc2
IP: 80.197.xxx.xxx
2024-07-12 12:39:22 UTC



Claus Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - A/B Grønnehøj 31-39/Klingseyvej ...
Serienummer: d9bd955d-974e-4721-bc41-a32b1dc357cd
IP: 83.94.xxx.xxx
2024-07-12 12:41:20 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - Grønnehøj 31-39/Klingseyvej 35-39
Serienummer: 936f899a-8f86-401a-ab33-b9ecb8386587
IP: 77.241.xxx.xxx
2024-07-12 16:13:56 UTC



Maria Vollmond

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - A/B Grønnehøj 31-39/Klingseyvej ...
Serienummer: 4a226687-81e5-4d65-90c5-43b057c5d438
IP: 195.52.xxx.xxx
2024-07-14 08:12:01 UTC



Frii Ejdesgaard Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 062 - Grønnehøj 31-39/Klingseyvej 35-39
Serienummer: beceb32f-ef6a-4151-9d5d-96e7c964b5d1
IP: 185.88.xxx.xxx
2024-07-16 09:42:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: PS2N5-LAQ3U-OSX8F-A3JSQ-M3FOC-EKCF0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**